



ÅRSREDOVISNING 2024

FÖR

BRF ÖSTERTULL

kontakt.upsala@hsb.se



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Östertull med säte i Uppsala org.nr. 717600-2827 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salabacke 7:1	1951-01-01	1951
Salabacke 8:1	1951-01-01	1951
Salabacke 8:2	1951-01-01	1951

Totalt 3 objekt

Fastigheterna var under räkenskapsåret fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsbolag är Bostadsrätternas Fasighetsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
327	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 267
48	lokaler (hyresrätt)	3 171
44	garageplatser	528
209	p-platser	0

Totalt 628 objekt	25 966
--------------------------	---------------

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 140 st 2 rok, 94 st 3 rok, 27 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lennie Wahlström	Ordförande	2022-06-01
Christer Larsson	Ledamot	2022-06-01
Mats Johansson	Ledamot	2021-06-14
Daniel Henningsson	Ledamot	2024-07-08
Johan Ryman	Suppleant	2024-07-08
Freja Swenning	Ledamot	2023-07-11
Henrik Wennmark	Suppleant	2024-07-08
Carl Vinlöf	Suppleant	2018-09-15
Joel Karlsson	Suppleant	2024-07-08
Emilia Hamrin	Suppleant	2021-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Daniel Henningsson, Freja Swenning och Mats Johansson samt suppleanterna Carl Vinlöf, Emilia Hamrin, Johan Ryman, Henrik Wennmark och Joel Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Eva Dverstorp, Folkesson Råd & Revision AB.

Valberedning har varit: Marianne Fex (sammankallande) och Emma Gåveby, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 34 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 984 283 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 46 948 kr. Föreningen höjde årsavgiften med 10% från 2024-01-01. Ytterligare en höjning med 3% är registrerad per 2025-01-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 181 952 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 500 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 346 658 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Målning källargångar, påbörjat arbete 2024 och färdigställs våren 2025
- Fasadvätt Salabacksgatan 3 - Salabacksgatan 11, påbörjat arbete 2024 och färdigställs 2025
- Ny belysningsarmatur gångvägar, 2024
- Ombyggnad av äldre elcentral, 2024
- Föreningen har anlagt 18 nya parkeringsplatser, asfalterat befintliga platser, satt upp 10 laddstolpar till de nya platserna, 2023-2024
- Färdigställt ventilationen med radon och OVK-kontroll, 2022-2023
- Montage av hög/lågfartstransformator i gymlokalen, 2022
- Hamling lindar, 2022
- Entréportar, renovering/justering, 2022
- Fönster, balkongdörrar, 2020
- Radonarbeten, rökgasfläktar, 2018
- Utbyte luftvärmare, nya radiatorer, 2018
- En gästlägenhet har iordningställts, 2018
- Målning tvättstugor, 2018
- Grävningsarbeten nya lyktstolpar och tätning av grunden, 2017
- Byte entrédörrar, 2017
- Energibesparande åtgärder, fjärrvärme och vattenförbrukning, 2013 - 2014
- Förnyelse av yttre miljö, återställande av fasadrenovering, 2012 - 2013
- Byte av tvätt utrustning, ersätts löpande, 2012 - 2014
- Radonsänkande åtgärder, 2012
- Gjutning av nya källartrappor (istället för fortsatt provisorisk lagning), 2012
- Nytt avtal sophantering, utökad återvinning, 2012
- Byte av källardörrar, de källardörrar som inte uppfyller brandskyddskraven har bytts ut, 2010
- Fasad- och balkongrenovering, vissa balkonger har renoverats men merparten har bytts ut, 2008-2011
- Renovering av kallgarage, ny el, nya fasader, portar och tak, 2008-2010

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande år 2025:

- Isolering av vindar, 700 000 kr
- Fasadvätt resterande, 300 000 kr
- Målning resterande källargångar, 250 000 kr
- Fräscha upp rabatter, 47 000 kr
- Renovering fasad Lästmakargatan 8, 700 000 kr
- Utvändig målning, 300 000 kr
- Energioptimering av värmesystem, 550 000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 424. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 413.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	152	140	201	210	208
Skuldsättning, kr/kvm	2 991	3 043	3 179	3 329	3 467
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 488	3 549	3 707	3 882	4 043
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	268	226	205	202	189
Årsavgifter, kr/kvm	827	755	718	727	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	88	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	793	741	697	692	649
Nettoomsättning, tkr	20 329	18 690	17 740	17 966	16 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	-984	-388	1 531	1 787	1 224
Soliditet, %	9	9	10	8	6

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på förhöjda kostnader för värme, el, vatten och sophämtning samt räntor på lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från 2025-01-01.

Årets avskrivningar överstiger årets förlust.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	564 000	0	0	564 000
Underhållsfond, kr	5 603 712	0	1 578 240	7 181 952
S:a bundet eget kapital, kr	6 167 712	0	1 578 240	7 745 952
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 997 858	-388 387	-1 578 240	1 031 231
Årets resultat, kr	-388 387	388 387	-984 283	-984 283
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 609 471	0	-2 562 523	46 948
S:a eget kapital, kr	8 777 183	0	-984 283	7 792 900

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 220 093 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 031 231
Årets resultat, kr	-984 283
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	46 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 346 658
Balanseras i ny räkning, kr	-106 394

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 329 319	18 690 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	268 839	555 692
Summa Rörelseintäkter		20 598 158	19 245 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 084 032	-10 763 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 699	-837 618
Personalkostnader	Not 6	-1 901 778	-2 341 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 590 454	-3 791 099
Summa Rörelsekostnader		-18 933 962	-17 733 440
Rörelseresultat		1 664 196	1 512 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	119 215	133 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 767 694	-2 033 982
Summa Finansiella poster		-2 648 479	-1 900 884
Resultat efter finansiella poster		-984 283	-388 387
Resultat före skatt		-984 283	-388 387
Årets resultat		-984 283	-388 387

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	81 653 668	81 936 274
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	668 348	323 526
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	195 063	2 914 978
Summa Materiella anläggningstillgångar		82 517 079	85 174 778
Summa Anläggningstillgångar		82 517 079	85 174 778

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 873	50 917
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 750 097	2 009 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	268 748	585 614
Summa Kortfristiga fordringar		4 024 718	2 645 818

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	4 003 741	4 691 376
Summa Kassa och bank		4 003 741	4 691 376
Summa Omsättningstillgångar		8 028 459	7 337 194

Summa Tillgångar		90 545 538	92 511 972
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	564 000	564 000
Fond för yttre underhåll	7 181 952	5 603 712
Summa Bundet eget kapital	7 745 952	6 167 712

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 031 231	2 997 858
Årets resultat	-984 283	-388 387
Summa Fritt eget kapital	46 948	2 609 471

Summa Eget kapital	7 792 900	8 777 183
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 650 405	43 928 969
Summa Långfristiga skulder		45 650 405	43 928 969

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		32 025 000	35 093 936
Leverantörsskulder		1 746 325	1 240 851
Skatteskulder		109 212	89 618
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	416 018	584 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 805 678	2 796 704
Summa Kortfristiga skulder		37 102 233	39 805 820

Summa Skulder		82 752 638	83 734 789
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		90 545 538	92 511 972
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 664 196	1 512 497
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 590 454	3 791 099
Övriga justeringar	-296 635	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 293 819	3 791 099
Erhållen ränta	119 215	110 864
Erlagd ränta	-2 767 694	-1 833 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 309 536	3 580 732
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	370 004	-59 377
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	365 349	673 894
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	735 353	614 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 044 889	4 195 248
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-635 760	-4 035 184
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-635 760	-4 035 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 347 500	-3 521 688
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 347 500	-3 521 688
Årets kassaflöde	1 061 629	-3 361 623
Likvida medel vid årets början	6 674 463	10 036 087
Likvida medel vid årets slut	7 736 093	6 674 463

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	17 539 680	15 755 226
	Årsavgifter bostäder, el IMD	867 684	1 057 207
	Hyror lokaler	1 267 508	1 247 868
	Hyror garage och parkeringsplatser	554 990	509 860
	Hyror garage och parkeringsplatser, el IMD	8 568	0
	Hyror övrigt	6 780	0
	Övriga primära intäkter	129 019	120 084
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 374 229	18 690 245
	Hyresbortfall	-44 910	0
	<i>Summa</i>	-44 910	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 329 319	18 690 245

I årsavgiften ingår varmvatten, kabel-tv samt bredband. Föreningen tillämpar individuell mätning av el för medlemmarna.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	89 169
	Övriga sekundära intäkter	268 839	466 523
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	268 839	555 692

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 202 420	-1 164 184
	Snö och halk-bekämpning	-87 347	-5 383
	Reparationer	-1 269 108	-1 250 701
	Planerat underhåll	-1 346 658	-220 093
	El	-1 785 662	-1 371 979
	Uppvärmning	-3 946 974	-3 554 488
	Vatten	-1 226 415	-949 111
	Sophämtning	-606 105	-716 006
	Fastighetsförsäkring	-259 221	-234 393
	Kabel-TV och bredband	-304 606	-281 902
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-648 270	-634 863
	Förvaltningsavtalskostnader	-329 068	-308 727
	Övriga driftkostnader	-72 177	-71 430
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 084 032	-10 763 260

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-31 326	-9 707
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-107 362	-286 459
	Administrationskostnader	-54 800	-71 641
	Extern revision	-38 713	-32 156
	Konsultkostnader	0	-204 950
	Medlemsavgifter	-17 479	-12 410
	Föreningsverksamhet	-54 682	-109 673
	Övriga förvaltningskostnader	-53 339	-110 621
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-357 699	-837 618

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 884	-158 609
	Övriga arvoden	-1 800	-6 091
	Löner och övriga ersättningar	-1 008 203	-1 235 629
	Sociala avgifter	-388 112	-501 585
	Uttagsbeskattning	-326 495	-432 082
	Övriga personalkostnader	-5 284	-7 468
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 901 778	-2 341 463

Föreningen har anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 426 983	-3 531 145
	Avskrivning på markanläggning	-62 292	-86 783
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-101 179	-173 171
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 590 454	-3 791 099

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	40 084	0
	Ränteintäkter placeringar	30 444	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	48 687	133 098
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	119 215	133 098

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 767 600	-2 032 686
	Övriga räntekostnader	-94	-1 296
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 767 694	-2 033 982
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 201 303	128 752 714
	Ingående anskaffningsvärde mark	425 000	425 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 403 719	1 403 719
	Årets investeringar	3 114 613	9 448 589
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	143 144 635	140 030 022
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-58 093 748	-54 475 820
	Årets avskrivningar	-3 489 275	-3 617 928
	Omklassificeringar	-92 056	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-61 675 079	-58 093 748
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 469 556	81 936 274
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	211 000 000	211 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	122 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 126 000	4 126 000
	<i>Summa</i>	344 526 000	344 526 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 050 000	94 050 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	94 050 000	94 050 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 060 317	2 060 317
	Årets investeringar	241 062	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 301 380	2 060 317
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 736 791	-1 563 620
	Årets avskrivningar	-101 179	-173 171
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	204 938	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 633 032	-1 736 791
	<i>Utgående redovisat värde</i>	668 348	323 526

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 914 978	8 328 383
	Omklassificering till byggnad	-2 719 915	-5 413 405
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	195 063	2 914 978
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 732 352	1 983 088
	Övriga fordringar	17 745	26 199
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 750 097	2 009 287
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	119 128	262 877
	Upplupna ränteintäkter	0	22 234
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 620	300 503
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	268 748	585 614
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken konto 1	128 062	97 695
	Handelsbanken konto 2	141 814	122 528
	Handelsbanken konto 3	3 733 864	1 471 152
	Nordea	0	3 000 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 003 741	4 691 376

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB (publ)	4,14%	2025-02-04	10 875 000	300 000
Stadshypotek AB (publ)	0,88%	2025-03-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB (publ)	3,56%	2026-01-30	5 197 500	0
Stadshypotek AB (publ)	3,99%	2026-12-01	17 298 936	900 000
Stadshypotek AB (publ)	3,79%	2025-04-01	11 250 000	0
Stadshypotek AB (publ)	3,67%	2026-06-01	24 053 969	0
			77 675 405	1 200 000

Långfristig del	45 650 405
Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	31 125 000
Kortfristig del	32 025 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	282 020	428 425
Källskatt	52 490	67 325
Övriga kortfristiga skulder	81 508	88 961
<i>Summa Övriga skulder</i>	416 018	584 711

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 765 444	1 421 544
Upplupna räntekostnader	207 642	267 864
Övriga upplupna kostnader	832 592	1 107 296
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 805 678	2 796 704

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering
Lennie Wahlström
Daniel Olof Henningsson
Mats Erik Johansson
Christer Larsson
Freja Swenning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Eva Dverstorp
Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision AB

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 680f81946749dce6dae787de

Finalized at: 2025-04-29 07:18:14 CEST

Title: Östertull årsredovisning.pdf

Digest: 25/SB9gFIBz7X2hC90qF8+h00o4JsF03T80hsvKTqLc=

Initiated by: eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2025-04-29 07:18:09 CEST with Swedish BankID (**19680510-XXXX**)
- Freja Swenning signed at 2025-04-28 17:05:45 CEST with Swedish BankID (**19950108-XXXX**)
- Christer Larsson signed at 2025-04-28 16:07:56 CEST with Swedish BankID (**19560620-XXXX**)
- Mats Johansson signed at 2025-04-28 17:35:19 CEST with Swedish BankID (**19720323-XXXX**)
- Daniel Henningsson signed at 2025-04-28 16:14:42 CEST with Swedish BankID (**19891002-XXXX**)
- Per Lennie Wahlström signed at 2025-04-28 16:11:02 CEST with Swedish BankID (**19561025-XXXX**)